LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

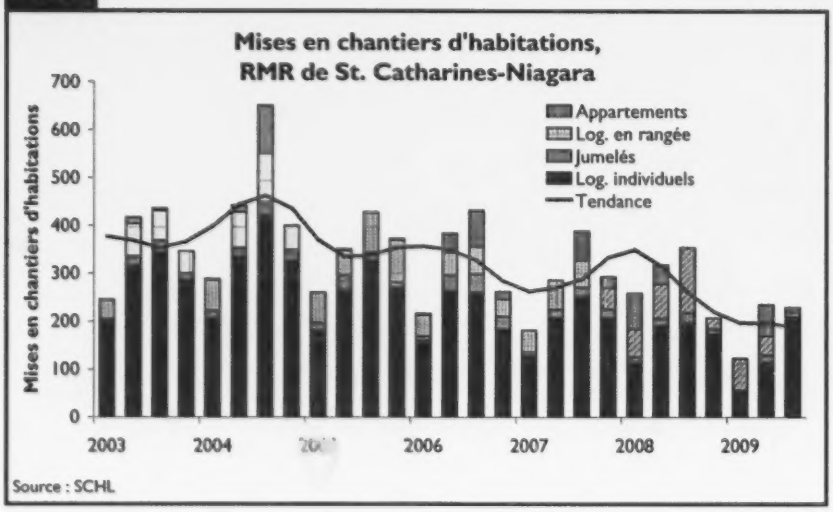
Date de diffusion : quatrième trimestre de 2009

Marché du neuf

La construction résidentielle ralentit

La conjoncture économique houleuse a pesé sur la demande d'habitations neuves en 2009. La construction résidentielle a continué de ralentir dans la RMR de St. Catharines-Niagara (ci-après appelée « Niagara ») au troisième trimestre de 2009, le nombre de logements commencés ayant régressé de 35 % par rapport à la période correspondante l'an dernier. Malgré une activité plus intense du côté des maisons individuelles, les mises en chantier ont baissé de 37 % au cours des trois premiers trimestres de l'année en comparaison de la même période en 2008, et ce, en raison du net fléchissement de la quantité de maisons en rangée commencées.

Figure 1



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle ralentit

2 **Marché de la revente**
Les ventes s'intensifient toujours

3 **Facteurs économiques**
Le taux de chômage est élevé

5 **Cartes**

11 **Tableaux**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les mises en chantier de maisons individuelles étaient particulièrement lentes en début d'année, mais elles se sont accélérées au fil des mois. Les maisons en rangée ont suivi une toute autre tendance. Elles ont démarré l'année à vive allure, le nombre d'habitations de ce type en cours de construction de janvier à mai 2009 ayant dépassé de plus de 50 % celui de la période correspondante en 2008. Ensuite, la production de maisons en rangée a tari. De juin à septembre, 12 fondations seulement ont été coulées dans ce segment du marché. La demande de maisons individuelles relativement coûteuses semble s'être ranimée, à mesure que les perspectives économiques se sont améliorées et que la confiance a regagné tant les marchés que les acheteurs.

Le recul de la demande d'habitations neuves s'explique en partie par les changements démographiques intervenus dans la région depuis quelques années. Le repli de la formation des ménages, attribuable à une diminution de la population, a été exacerbé par le ralentissement économique en 2009, et la demande sur le marché du neuf s'en est trouvée amoindrie. Le fléchissement de la construction résidentielle reflète donc des tendances à la fois démographiques et économiques.

Si l'on examine l'activité à l'échelle des municipalités, le seul endroit où les mises en chantier d'habitations se sont intensifiées est Niagara-on-the-Lake, et ce, sous l'influence d'une vive construction de maisons en rangée. En ce qui concerne les différentes catégories d'habitations, on a relevé une production accrue de maisons individuelles et d'appartements à Niagara Falls, de maisons en rangée à Welland et de maisons individuelles à Port Colborne.

Bien que son ascension se soit modérée au troisième trimestre, le prix moyen des maisons individuelles neuves à l'achèvement a progressé de janvier à septembre comparativement au niveau auquel il se situait durant la même période en 2008. En dépit de la progression du prix moyen, les constructeurs avaient réussi, à la fin du troisième trimestre, à écouler une plus grande part de leur stock de logements neufs invendus. Le niveau moyen des stocks de maisons individuelles et d'appartements invendus sur le marché du neuf était plus bas de janvier à septembre 2009 que durant les mêmes neuf mois l'année précédente. Alors qu'ils renfermaient 171 unités à la fin de l'an dernier, au 30 septembre, les stocks ne s'élevaient plus qu'à 135 unités. La légère reprise des ventes de maisons individuelles a quelque peu stimulé la construction de ce type d'habitation, surtout au troisième trimestre.

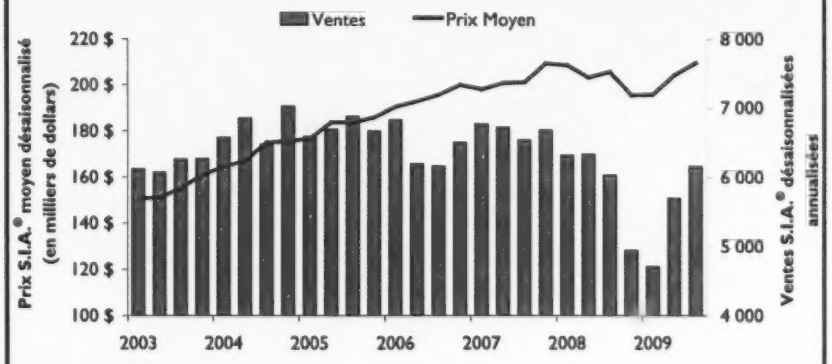
Marché de la revente

Les ventes s'intensifient toujours

Le marché de la revente de Niagara, dynamique depuis qu'il a rebondi en juin dernier, n'a donné aucun signe de relâche au troisième trimestre. La sortie de l'ombre des ménages dont la demande s'était refoulée en attendant que l'horizon économique s'éclaircisse a attisé l'activité. Les acheteurs se sont de nouveau manifestés en force, avides de profiter des taux hypothécaires exceptionnellement bas, des prix intéressants et de l'abondance du choix sur le marché. Les reventes ont progressé de près de 5 % au troisième trimestre en comparaison de la même période en 2008. Néanmoins, le cumul annuel des ventes de logements existants était en repli de 8 %, tiré vers le bas par la chute du nombre des transactions de janvier à mars. L'actuelle robustesse du marché de la revente est due aux acheteurs qui prévoyaient faire l'acquisition d'une habitation l'an prochain, mais qui, craignant un relèvement des taux

Figure 2

Ventes S.I.A.® désaisonnalisées annualisées et prix moyen désaisonnalisé, région de St. Catharines-Niagara



Source: SCHL et ACI (S.I.A.®)

hypothécaires, ont préféré agir plus rapidement que prévu.

Le groupe démographique qui contribue à l'actuel resserrement du marché est formé, comme à l'accoutumée, des préretraités actifs qui s'installent dans la RMR en provenance de la région du Grand Toronto (RGT). Ces ménages ont les moyens de se procurer un logement à Niagara, grâce à la vente de l'habitation plus coûteuse dont ils étaient propriétaires dans la RGT. Ils s'intéressent souvent à l'achat d'une maison en rangée, qui nécessite moins d'entretien mais qui offre un degré de sécurité suffisant pour permettre à ses occupants de s'en absenter pendant six mois, par exemple pour aller séjourner aux États-Unis. Les accédants à la propriété contribuent aussi à stimuler le marché. Il s'agit pour la plupart de jeunes gens âgés de 20 à 35 ans qui jusque-là habitaient au sous-sol du domicile familial et qui bien souvent décident de cohabiter avec quelqu'un pour pouvoir plus facilement faire face à leurs mensualités hypothécaires.

Malgré le renchérissement des habitations, le volume des inscriptions était en retard sur celui des ventes. Le nombre de logements inscrits au MLS® au cours des neufs premiers mois de l'année était inférieur de 9 % à celui enregistré durant la même période en 2008. En conséquence, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) a augmenté, passant à une moyenne de près de 50 %, signe indéniable de conditions plus serrées sur le marché de la revente.

Les prix se sont raffermis au rythme du resserrement du marché. Le prix de revente moyen de janvier à septembre a gagné 0,7 % sur le niveau qu'il avait atteint durant ces mêmes mois en 2008, et il s'est établi tout juste en dessous de 208 000 $. Il convient de noter que le prix moyen au troisième trimestre affichait en glissement annuel une progression de 3,8 %, la plus forte observée cette année, alors qu'il s'était tour à tour accru de 2 % et replié de 7 % au cours des deux précédents trimestres par rapport aux trimestres correspondants de 2008. L'analyse de la composition des transactions par type d'habitation donne à penser que la proportion des maisons individuelles parmi les habitations vendues ou revendues était en légère hausse cette année en comparaison de 2008, ce qui a contribué à l'augmentation du prix moyen, vu que les logements individuels sont relativement plus chers que d'autres. Les prix de revente ont augmenté à Welland, Port Colborne/ Wainfleet, Thorold et Niagara Falls, tandis qu'à Niagara-on-the-Lake, le prix de vente moyen a reculé de près de 10 %.

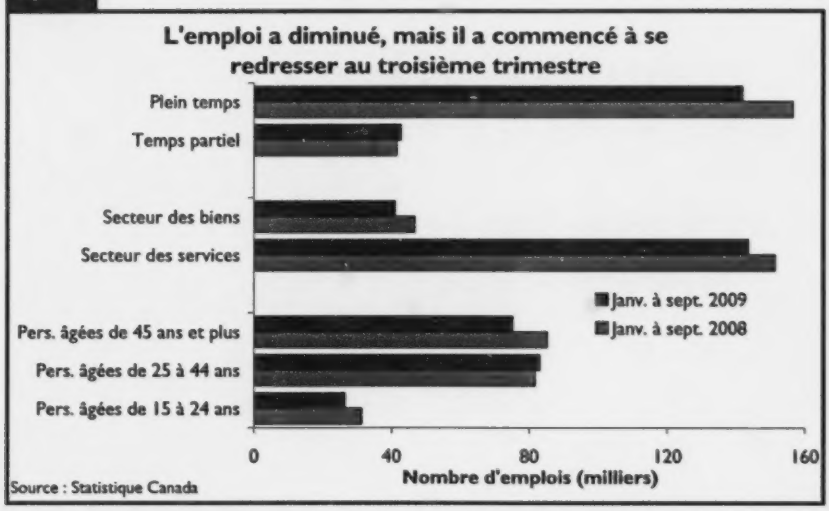
Facteurs économiques

Le taux de chômage est élevé

En 2009, la situation économique est demeurée difficile à Niagara et le taux de chômage élevé. Tournant autour de 10 %, la proportion des travailleurs sans emploi était parmi les plus fortes enregistrées dans les grands centres de la province. Le recul de la demande mondiale d'automobiles, le ralentissement de la construction résidentielle et l'affaiblissement des dépenses des consommateurs américains au chapitre des déplacements et du tourisme ont entravé la relance de l'emploi local. Quoi qu'il en soit, au troisième trimestre, le marché du travail a commencé à se redresser grâce à l'amélioration du climat économique.

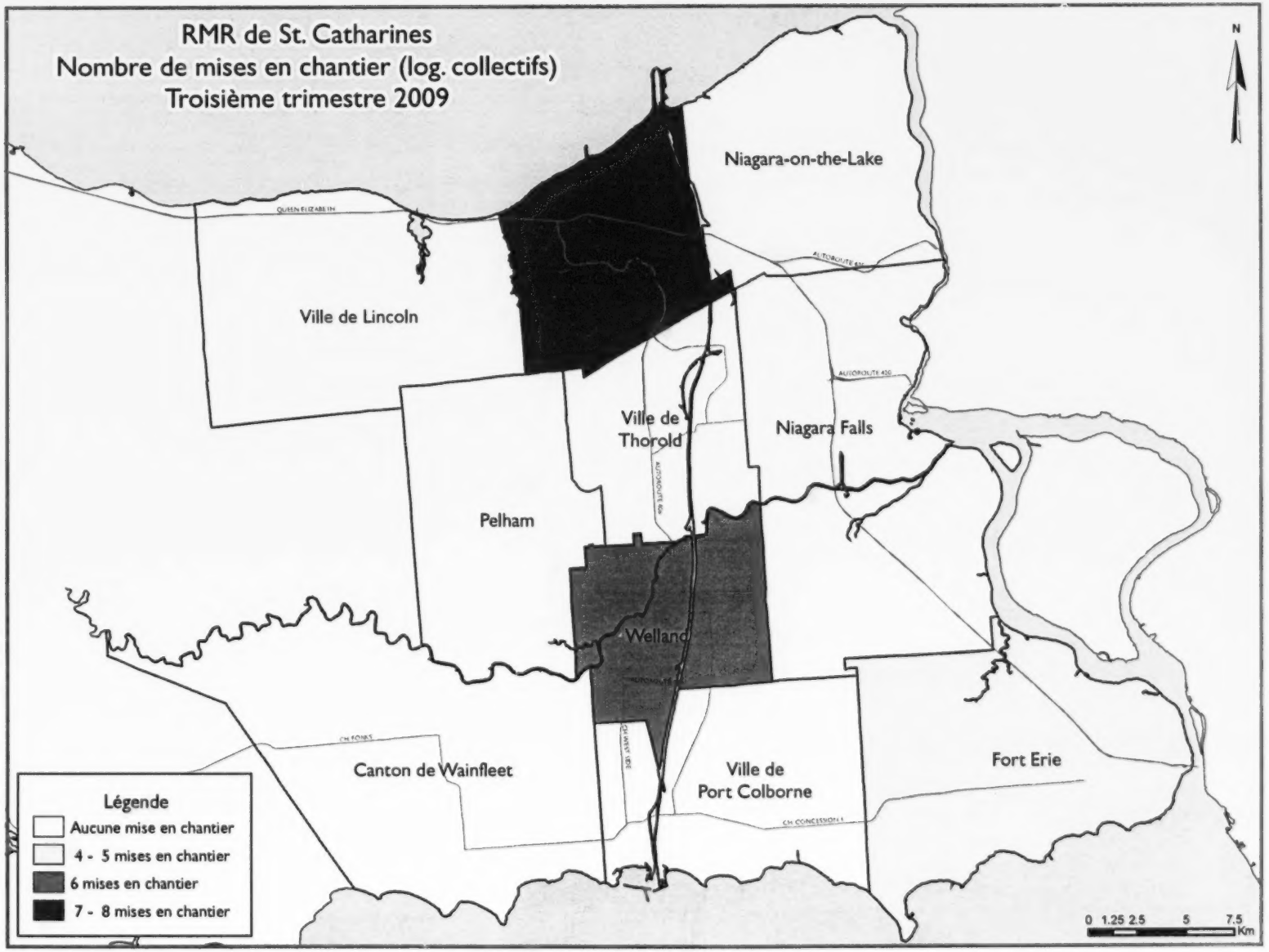
L'emploi s'est contracté de près de 7 % depuis le début de l'année par comparaison à la période de janvier à septembre 2008. On a assisté à la perte de plus de 12 % des emplois à plein temps et à la création de quelques emplois à temps partiel. Les suppressions d'emplois ont touché les travailleurs âgés soit de 15 à 24 ans, soit de plus de 45 ans. Une partie de ces derniers ont décidé, vu le repli de la demande mondiale de produits manufacturés, de prendre leur retraite et de quitter la

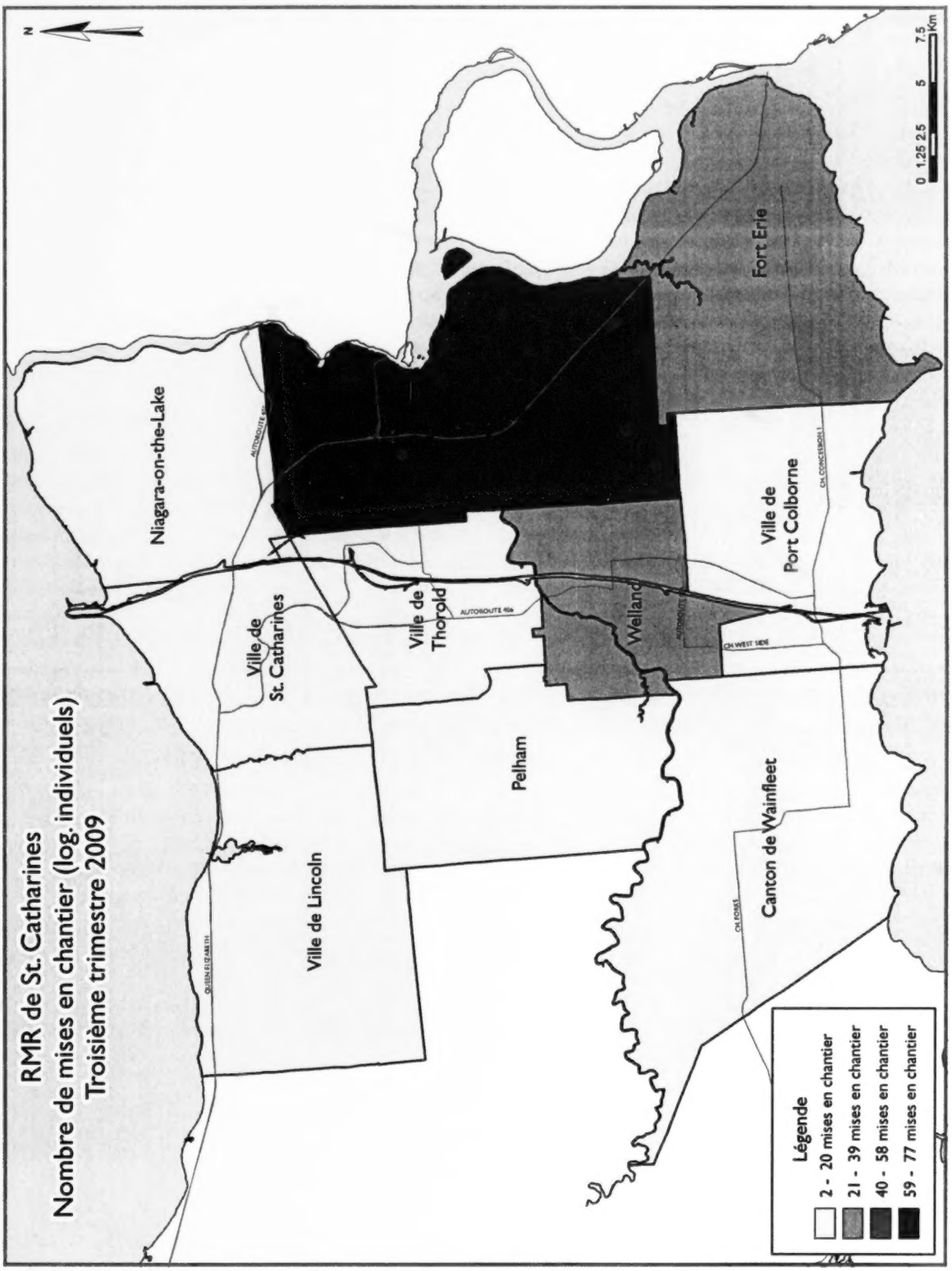
Figure 3

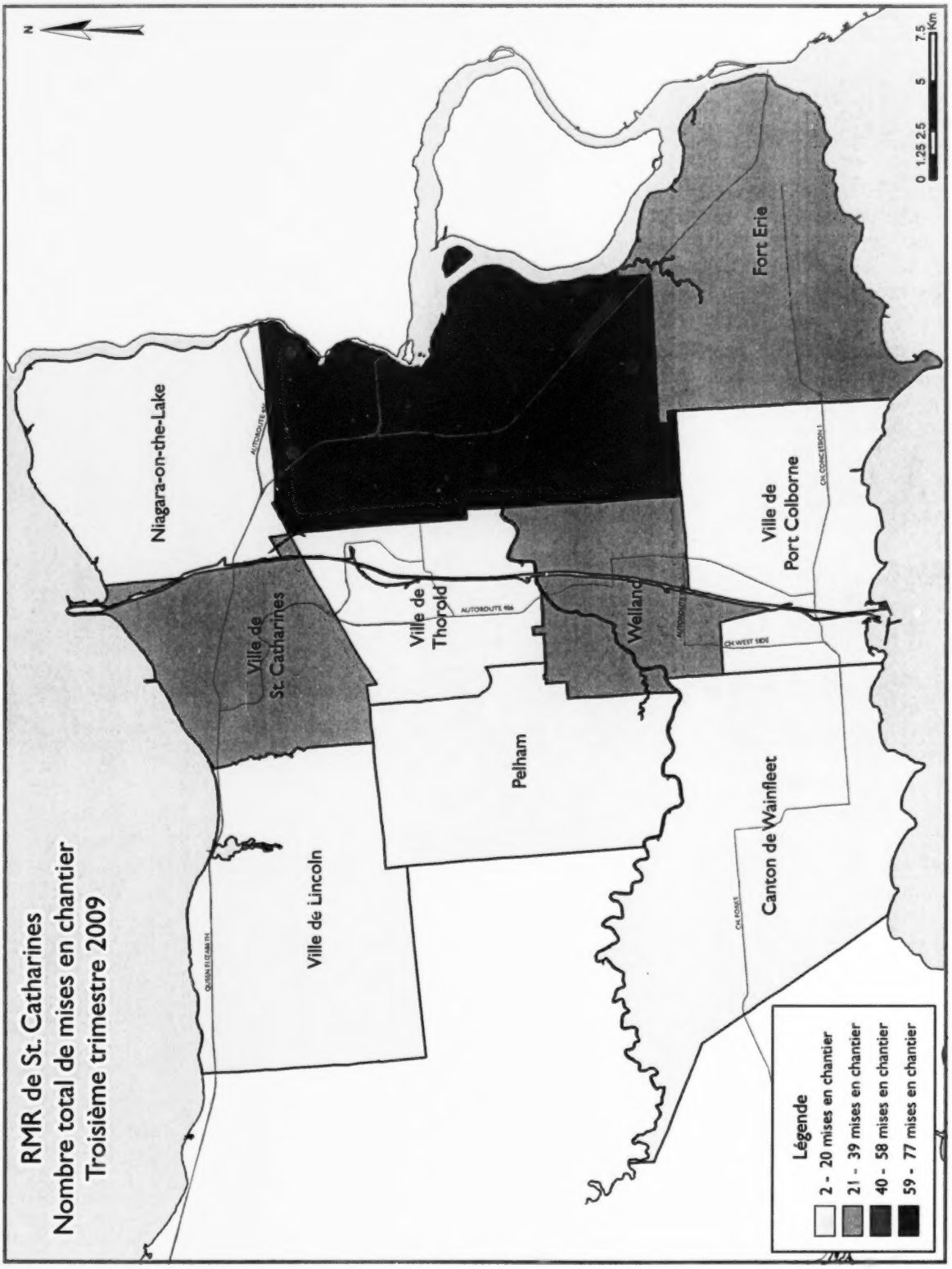


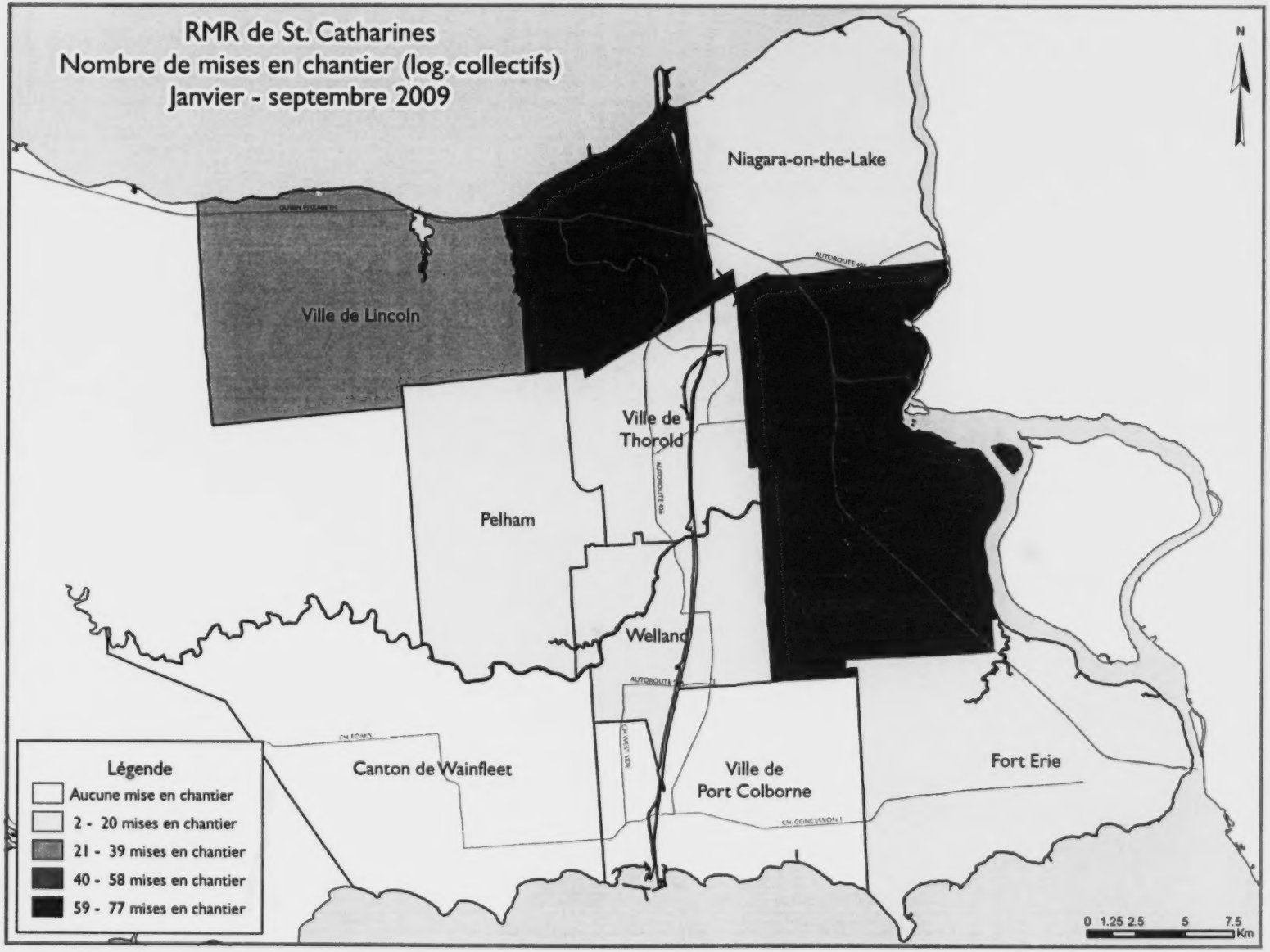
population active. Leur départ a quelque peu modéré l'effet de la réduction de l'emploi sur le taux de chômage.

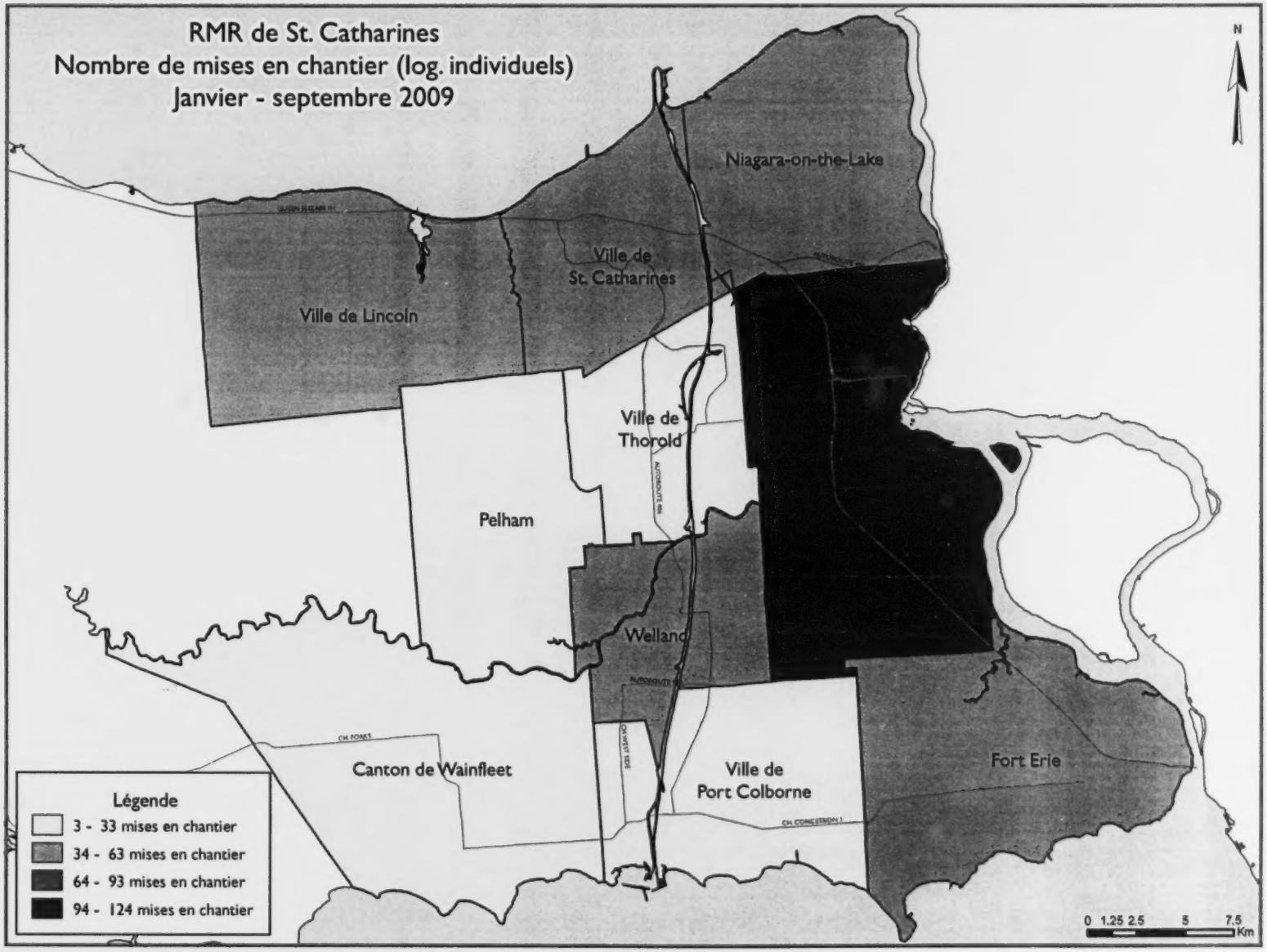
Les mises à pied ont affecté le secteur des biens comme celui des services, et en particulier l'emploi dans la fabrication, la construction, le tourisme et les services aux entreprises. Une partie des postes supprimés ont toutefois déjà été rétablis. Grâce à la multiplication des projets d'infrastructure par les divers paliers de gouvernement, les constructeurs du secteur non résidentiel ont recommencé à embaucher. Le collège Niagara et l'université Brock sont en train d'agrandir leurs locaux afin de pouvoir accueillir le nombre accru d'étudiants inscrits à leurs programmes. De plus en plus d'entités fondées sur le savoir voient par ailleurs le jour dans la région, qu'il s'agisse d'un centre de biosciences, d'entreprises écologiques, de projets de recherche collégiaux ou universitaires, etc., et cette tendance devrait se poursuivre. Le succès du service de transport de passagers GO offert en fin de semaine à la belle saison entre Toronto et Niagara a incité les responsables locaux à faire des pressions pour qu'il soit prolongé, voire même transformé en service permanent disponible à l'année longue.

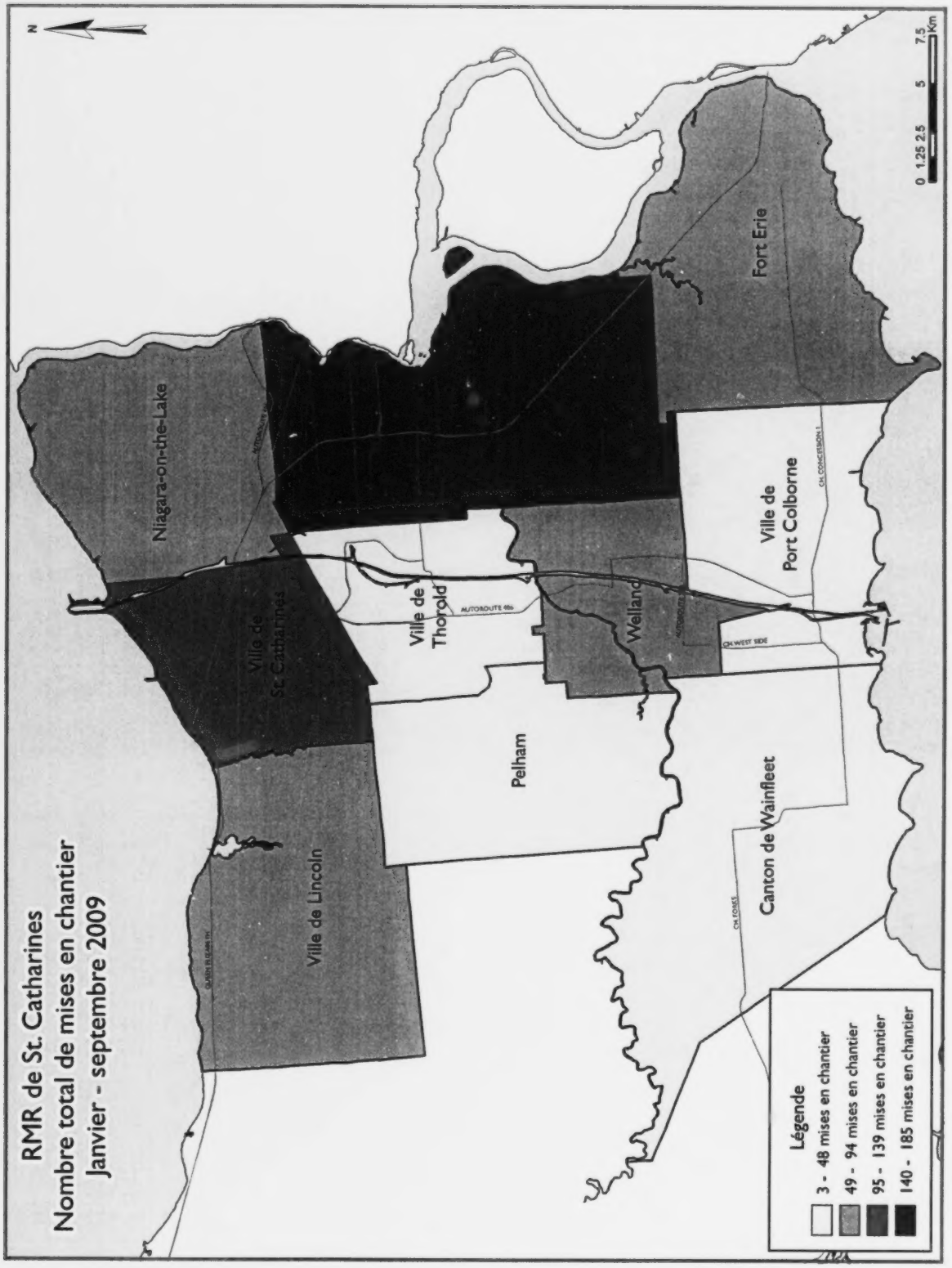

RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Troisième trimestre 2009
N
Niagara-on-the-Lake
Ville de Lincoln
Ville de Thorold
Niagara Falls
Pelham
Welland
Canton de Wainfleet
Ville de Port Colborne
Fort Erie
Légende
Aucune mise en chantier
4 - 5 mises en chantier
6 mises en chantier
7 - 8 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km


RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Troisième trimestre 2009
N
0 1.25 2.5 5 7.5
Km
Niagara-on-the-Lake
Ville de St. Catharines
Ville de Thorold
Welland
Pelham
Ville de Lincoln
Fort Erie
Ville de Port Colborne
Canton de Wainfleet
AUTOROUTE 406
CH. WEST SIDE
CH. CONCESSION 1
CH. FOSS
Légende
2 - 20 mises en chantier
21 - 39 mises en chantier
40 - 58 mises en chantier
59 - 77 mises en chantier


RMR de St. Catharines
Nombre total de mises en chantier
Troisième trimestre 2009
N
0 1.25 2.5 5 7.5
Km
Niagara-on-the-Lake
Ville de St. Catharines
Ville de Thorold
Welland
Fort Erie
Ville de Port Colborne
Pelham
Ville de Lincoln
Canton de Wainfleet
AUTOROUTE 406
CH WEST SIDE
CH FORES
Légende
2 - 20 mises en chantier
21 - 39 mises en chantier
40 - 58 mises en chantier
59 - 77 mises en chantier


RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Janvier - septembre 2009
N
Niagara-on-the-Lake
Ville de Lincoln
Ville de Thorold
Pelham
Welland
Canton de Wainfleet
Ville de Port Colborne
Fort Erie
Légende
Aucune mise en chantier
2 - 20 mises en chantier
21 - 39 mises en chantier
40 - 58 mises en chantier
59 - 77 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km


RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - septembre 2009
N
Niagara-on-the-Lake
Ville de St. Catharines
Ville de Lincoln
Ville de Thorold
Pelham
Welland
Canton de Wainfleet
Ville de Port Colborne
Fort Erie
Légende
3 - 33 mises en chantier
34 - 63 mises en chantier
64 - 93 mises en chantier
94 - 124 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km


RMR de St. Catharines
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2009
N
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Légende
3 - 48 mises en chantier
49 - 94 mises en chantier
95 - 139 mises en chantier
140 - 185 mises en chantier
Niagara-on-the-Lake
Ville de St Catharines
Ville de Thorold
Welland
Pelham
Ville de Port Colborne
Fort Erie
Ville de Lincoln
Canton de Wainfleet
AUTOROUTE 406
CH. WEST SIDE
CH. CONCESSION 1
CH. FOSSES

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. Catharines-Niagara
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2009	209	8	8	0	2	0	2	0	229
T3 2008	194	22	91	3	44	0	0	0	354
Variation en %	7,7	-63,6	-91,2	-100,0	-95,5	s.o.	s.o.	s.o.	-35,3
Cumul 2009	377	26	61	0	56	21	2	44	587
Cumul 2008	501	44	192	4	68	111	8	3	931
Variation en %	-24,8	-40,9	-68,2	-100,0	-17,6	-81,1	-75,0	**	-36,9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2009	328	30	194	1	123	152	5	148	981
T3 2008	388	40	256	3	117	188	12	44	1 048
Variation en %	-15,5	-25,0	-24,2	-66,7	5,1	-19,1	-58,3	**	-6,4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2009	137	12	27	0	11	0	13	4	204
T3 2008	165	18	40	1	28	0	2	0	254
Variation en %	-17,0	-33,3	-32,5	-100,0	-60,7	s.o.	**	s.o.	-19,7
Cumul 2009	397	34	103	1	34	0	22	4	595
Cumul 2008	492	56	81	3	48	0	12	12	704
Variation en %	-19,3	-39,3	27,2	-66,7	-29,2	s.o.	83,3	-66,7	-15,5
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2009	76	22	15	1	7	14	1	1	137
T3 2008	86	19	14	1	13	16	0	1	150
Variation en %	-11,6	15,8	7,1	0,0	-46,2	-12,5	s.o.	0,0	-8,7
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2009	157	6	34	1	12	0	12	3	225
T3 2008	188	18	41	1	28	1	5	0	282
Variation en %	-16,5	-66,7	-17,1	0,0	-57,1	-100,0	140,0	s.o.	-20,2
Cumul 2009	430	33	106	2	37	2	22	3	635
Cumul 2008	498	51	86	3	45	5	13	17	718
Variation en %	-13,7	-35,3	23,3	-33,3	-17,8	-60,0	69,2	-82,4	-11,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
St. Catharines (ville)									
T3 2009	18	4	4	0	0	0	0	0	26
T3 2008	18	12	46	0	0	0	0	0	76
Niagara Falls									
T3 2009	77	0	0	0	0	0	0	0	77
T3 2008	52	2	7	2	34	0	0	0	97
Welland									
T3 2009	29	2	4	0	0	0	0	0	35
T3 2008	18	0	8	0	0	0	0	0	26
Lincoln (ville)									
T3 2009	17	0	0	0	0	0	2	0	19
T3 2008	28	0	27	0	0	0	0	0	55
Fort Erie									
T3 2009	29	2	0	0	2	0	0	0	33
T3 2008	25	4	0	1	10	0	0	0	40
Niagara-on-the-Lake									
T3 2009	19	0	0	0	0	0	0	0	19
T3 2008	21	4	0	0	0	0	0	0	25
Pelham									
T3 2009	9	0	0	0	0	0	0	0	9
T3 2008	18	0	3	0	0	0	0	0	21
Port Colborne									
T3 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
T3 2008	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Thorold (ville)									
T3 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
T3 2008	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Wainfleet Township									
T3 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T3 2008	5	0	0	0	0	0	0	0	5
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T3 2009	209	8	8	0	2	0	2	0	229
T3 2008	194	22	91	3	44	0	0	0	354

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
St. Catharines (ville)									
T3 2009	25	8	71	0	33	9	0	0	146
T3 2008	39	14	117	0	32	0	0	0	202
Niagara Falls									
T3 2009	125	10	23	1	49	71	0	104	383
T3 2008	95	14	31	2	42	116	0	0	300
Welland									
T3 2009	40	2	27	0	0	72	0	44	185
T3 2008	44	2	27	0	0	72	0	44	189
Lincoln (ville)									
T3 2009	20	0	18	0	17	0	1	0	56
T3 2008	38	0	31	0	0	0	0	0	69
Fort Erie									
T3 2009	41	8	19	0	12	0	4	0	84
T3 2008	63	6	19	1	17	0	4	0	110
Niagara-on-the-Lake									
T3 2009	36	2	18	0	0	0	0	0	56
T3 2008	41	4	0	0	6	0	0	0	51
Pelham									
T3 2009	19	0	18	0	4	0	0	0	41
T3 2008	38	0	31	0	12	0	0	0	81
Port Colborne									
T3 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
T3 2008	5	0	0	0	0	0	8	0	13
Thorold (ville)									
T3 2009	10	0	0	0	8	0	0	0	18
T3 2008	15	0	0	0	8	0	0	0	23
Wainfleet Township									
T3 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
T3 2008	10	0	0	0	0	0	0	0	10
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T3 2009	328	30	194	1	123	152	5	148	981
T3 2008	388	40	256	3	117	188	12	44	1 048

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
St. Catharines (ville)									
T3 2009	16	6	5	0	5	0	0	4	36
T3 2008	16	6	20	1	0	0	0	0	43
Niagara Falls									
T3 2009	50	2	5	0	0	0	0	0	57
T3 2008	38	8	13	0	6	0	0	0	65
Welland									
T3 2009	20	2	0	0	0	0	6	0	28
T3 2008	20	2	0	0	0	0	0	0	22
Lincoln (ville)									
T3 2009	10	0	17	0	0	0	2	0	29
T3 2008	19	0	0	0	0	0	1	0	20
Fort Erie									
T3 2009	16	0	0	0	0	0	4	0	20
T3 2008	32	2	4	0	0	0	1	0	39
Niagara-on-the-Lake									
T3 2009	14	0	0	0	6	0	0	0	20
T3 2008	17	0	0	0	22	0	0	0	39
Pelham									
T3 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T3 2008	14	0	3	0	0	0	0	0	17
Port Colborne									
T3 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
T3 2008	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Thorold (ville)									
T3 2009	2	2	0	0	0	0	1	0	5
T3 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Wainfleet Township									
T3 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T3 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T3 2009	137	12	27	0	11	0	13	4	204
T3 2008	165	18	40	1	28	0	2	0	254

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
St. Catharines (ville)									
T3 2009	6	9	10	0	3	0	0	1	29
T3 2008	16	4	7	0	8	0	0	0	35
Niagara Falls									
T3 2009	14	2	0	0	0	0	0	0	16
T3 2008	16	1	1	0	0	0	0	1	19
Welland									
T3 2009	9	0	3	0	0	0	0	0	12
T3 2008	2	1	0	0	0	0	0	0	3
Lincoln (ville)									
T3 2009	6	3	0	0	0	0	1	0	10
T3 2008	10	5	0	0	0	0	0	0	15
Fort Erie									
T3 2009	18	0	0	0	1	0	0	0	19
T3 2008	16	0	0	0	2	0	0	0	18
Niagara-on-the-Lake									
T3 2009	13	6	1	1	3	14	0	0	38
T3 2008	16	7	3	1	3	16	0	0	46
Pelham									
T3 2009	5	0	1	0	0	0	0	0	6
T3 2008	5	1	3	0	0	0	0	0	9
Port Colborne									
T3 2009	1	0	0	0	0	0	0	0	1
T3 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Thorold (ville)									
T3 2009	4	2	0	0	0	0	0	0	6
T3 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Wainfleet Township									
T3 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T3 2009	76	22	15	1	7	14	1	1	137
T3 2008	86	19	14	1	13	16	0	1	150

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Troisième trimestre 2009									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
St. Catharines (ville)									
T3 2009	16	3	8	0	4	0	0	3	34
T3 2008	24	4	22	1	1	0	0	0	52
Niagara Falls									
T3 2009	59	0	5	1	0	0	0	0	65
T3 2008	44	9	13	0	6	0	0	0	72
Welland									
T3 2009	17	2	2	0	0	0	6	0	27
T3 2008	21	2	0	0	0	0	0	0	23
Lincoln (ville)									
T3 2009	17	0	17	0	0	0	1	0	35
T3 2008	17	0	0	0	0	0	3	0	20
Fort Erie									
T3 2009	17	0	0	0	1	0	4	0	22
T3 2008	29	2	4	0	0	0	1	0	36
Niagara-on-the-Lake									
T3 2009	20	0	1	0	6	0	0	0	27
T3 2008	24	1	0	0	21	1	0	0	47
Pelham									
T3 2009	4	0	1	0	1	0	0	0	6
T3 2008	17	0	2	0	0	0	0	0	19
Port Colborne									
T3 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T3 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Thorold (ville)									
T3 2009	2	1	0	0	0	0	1	0	4
T3 2008	4	0	0	0	0	0	1	0	5
Wainfleet Township									
T3 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T3 2008	2	0	0	0	0	0	0	0	2
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T3 2009	157	6	34	1	12	0	12	3	225
T3 2008	188	18	41	1	28	1	5	0	282

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. Catharines-Niagara 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	676	54	210	4	72	111	8	3	1 138
Variation en %	-15,1	-10,0	64,1	100,0	1,4	44,2	-27,3	-25,0	-1,0
2007	796	60	128	2	71	77	11	4	1 149
Variation en %	-8,7	-34,8	39,1	s.o.	-22,0	**	-8,3	-97,0	-11,2
2006	872	92	92	0	91	3	12	132	1 294
Variation en %	-16,2	24,3	-57,0	-100,0	49,2	s.o.	9,1	**	-8,4
2005	1 040	74	214	3	61	0	11	5	1 412
Variation en %	-19,5	-9,8	18,9	s.o.	-36,5	s.o.	-42,1	-95,5	-20,7
2004	1 292	82	180	0	96	0	19	112	1 781
Variation en %	12,0	57,7	20,8	s.o.	29,7	-100,0	s.o.	**	23,3
2003	1 154	52	149	0	74	11	0	4	1 444
Variation en %	11,9	-40,9	22,1	-100,0	17,5	s.o.	s.o.	0,0	9,6
2002	1 031	88	122	1	63	0	0	4	1 317
Variation en %	12,6	10,0	50,6	s.o.	96,9	s.o.	s.o.	-81,8	16,1
2001	916	80	81	0	32	0	0	22	1 134
Variation en %	-4,8	-16,7	35,0	s.o.	-58,4	-100,0	s.o.	s.o.	-7,8
2000	962	96	60	0	77	30	0	0	1 230
Variation en %	-6,2	-2,0	-32,6	s.o.	-28,0	-66,7	s.o.	-100,0	-17,2
1999	1 026	98	89	0	107	90	0	75	1 485

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	Variation en %
St. Catharines (ville)	18	18	4	12	4	46	0	0	26	76	-65,8
Niagara Falls	77	54	0	2	0	41	0	0	77	97	-20,6
Welland	29	18	2	0	4	8	0	0	35	26	34,6
Lincoln (ville)	19	28	0	0	0	27	0	0	19	55	-65,5
Fort Erie	29	26	4	4	0	10	0	0	33	40	-17,5
Niagara-on-the-Lake	19	21	0	4	0	0	0	0	19	25	-24,0
Pelham	9	18	0	0	0	3	0	0	9	21	-57,1
Port Colborne	4	2	0	0	0	0	0	0	4	2	100,0
Thorold (ville)	5	7	0	0	0	0	0	0	5	7	-28,6
Wainfleet Township	2	5	0	0	0	0	0	0	2	5	-60,0
St. Catharines-Niagara (RMR)	211	197	10	22	8	135	0	0	229	354	-35,3

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. Catharines (ville)	36	56	16	22	48	117	13	0	113	195	-42,1
Niagara Falls	124	123	2	8	7	51	52	39	185	221	-16,3
Welland	49	56	2	2	14	13	0	72	65	143	-54,5
Lincoln (ville)	39	56	0	0	21	31	0	0	60	87	-31,0
Fort Erie	53	82	6	10	4	25	0	0	63	117	-46,2
Niagara-on-the-Lake	39	52	0	4	18	0	0	0	57	56	1,8
Pelham	17	47	0	0	3	21	0	0	20	68	-70,6
Port Colborne	8	7	0	0	0	8	0	0	8	15	-46,7
Thorold (ville)	11	18	2	0	0	0	0	3	13	21	-38,1
Wainfleet Township	3	8	0	0	0	0	0	0	3	8	-62,5
St. Catharines-Niagara (RMR)	379	505	28	46	115	266	65	114	587	931	-36,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008
St. Catharines (ville)	4	46	0	0	0	0	0	0
Niagara Falls	0	41	0	0	0	0	0	0
Welland	4	8	0	0	0	0	0	0
Lincoln (ville)	0	27	0	0	0	0	0	0
Fort Erie	0	10	0	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	0	0	0	0	0	0	0	0
Pelham	0	3	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	0	0	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	0	0	0	0	0	0	0
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	8	135	0	0	0	0	0	0

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
St. Catharines (ville)	48	117	0	0	9	0	4	0
Niagara Falls	7	51	0	0	12	39	40	0
Welland	14	13	0	0	0	72	0	0
Lincoln (ville)	21	31	0	0	0	0	0	0
Fort Erie	4	25	0	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	18	0	0	0	0	0	0	0
Pelham	3	21	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	0	8	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	0	0	0	0	0	0	3
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	115	258	0	8	21	111	44	3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008
St. Catharines (ville)	26	76	0	0	0	0	26	76
Niagara Falls	77	61	0	36	0	0	77	97
Welland	35	26	0	0	0	0	35	26
Lincoln (ville)	17	55	0	0	2	0	19	55
Fort Erie	31	29	2	11	0	0	33	40
Niagara-on-the-Lake	19	25	0	0	0	0	19	25
Pelham	9	21	0	0	0	0	9	21
Port Colborne	4	2	0	0	0	0	4	2
Thorold (ville)	5	7	0	0	0	0	5	7
Wainfleet Township	2	5	0	0	0	0	2	5
St. Catharines-Niagara (RMR)	225	307	2	47	2	0	229	354

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
St. Catharines (ville)	70	178	39	17	4	0	113	195
Niagara Falls	126	142	19	79	40	0	185	221
Welland	65	71	0	72	0	0	65	143
Lincoln (ville)	41	87	17	0	2	0	60	87
Fort Erie	61	106	2	11	0	0	63	117
Niagara-on-the-Lake	57	56	0	0	0	0	57	56
Pelham	20	64	0	4	0	0	20	68
Port Colborne	8	7	0	0	0	8	8	15
Thorold (ville)	13	18	0	0	0	3	13	21
Wainfleet Township	3	8	0	0	0	0	3	8
St. Catharines-Niagara (RMR)	464	737	77	183	46	11	587	931

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	Variation en %
St. Catharines (ville)	16	17	6	6	10	20	4	0	36	43	-16,3
Niagara Falls	50	38	2	14	5	13	0	0	57	65	-12,3
Welland	20	20	2	2	6	0	0	0	28	22	27,3
Lincoln (ville)	12	20	0	0	17	0	0	0	29	20	45,0
Fort Erie	16	33	0	2	4	4	0	0	20	39	-48,7
Niagara-on-the-Lake	14	17	0	0	6	22	0	0	20	39	-48,7
Pelham	3	14	0	0	0	3	0	0	3	17	-82,4
Port Colborne	4	5	0	0	0	0	0	0	4	5	-20,0
Thorold (ville)	3	3	2	0	0	0	0	0	5	3	66,7
Wainfleet Township	2	1	0	0	0	0	0	0	2	1	100,0
St. Catharines-Niagara (RMR)	140	168	12	24	48	62	4	0	204	254	-19,7

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. Catharines (ville)	39	59	20	16	73	58	4	0	136	133	2,3
Niagara Falls	100	118	6	26	5	21	0	9	111	174	-36,2
Welland	51	48	2	8	11	0	3	0	67	56	19,6
Lincoln (ville)	49	49	0	8	28	0	0	0	77	57	35,1
Fort Erie	65	72	0	6	4	4	0	0	69	82	-15,9
Niagara-on-the-Lake	36	59	2	0	6	33	0	0	44	92	-52,2
Pelham	32	54	0	2	17	3	0	0	49	59	-16,9
Port Colborne	7	16	0	0	8	0	0	0	15	16	-6,3
Thorold (ville)	13	21	4	4	0	0	0	3	17	28	-39,3
Wainfleet Township	10	7	0	0	0	0	0	0	10	7	42,9
St. Catharines-Niagara (RMR)	402	503	34	70	152	119	7	12	595	704	-15,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008
St. Catharines (ville)	10	20	0	0	0	0	4	0
Niagara Falls	5	13	0	0	0	0	0	0
Welland	0	0	6	0	0	0	0	0
Lincoln (ville)	17	0	0	0	0	0	0	0
Fort Erie	0	4	4	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	6	22	0	0	0	0	0	0
Pelham	0	3	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	0	0	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	0	0	0	0	0	0	0
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	38	62	10	0	0	0	4	0

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
St. Catharines (ville)	73	58	0	0	0	0	4	0
Niagara Falls	5	21	0	0	0	0	0	9
Welland	5	0	6	0	3	0	0	0
Lincoln (ville)	28	0	0	0	0	0	0	0
Fort Erie	0	4	4	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	6	33	0	0	0	0	0	0
Pelham	17	3	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	8	0	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	0	0	0	0	0	0	3
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	134	119	18	0	3	0	4	12

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008
St. Catharines (ville)	27	42	5	1	4	0	36	43
Niagara Falls	57	59	0	6	0	0	57	65
Welland	22	22	0	0	6	0	28	22
Lincoln (ville)	27	19	0	0	2	1	29	20
Fort Erie	16	38	0	0	4	1	20	39
Niagara-on-the-Lake	14	17	6	22	0	0	20	39
Pelham	3	17	0	0	0	0	3	17
Port Colborne	4	5	0	0	0	0	4	5
Thorold (ville)	4	3	0	0	1	0	5	3
Wainfleet Township	2	1	0	0	0	0	2	1
St. Catharines-Niagara (RMR)	176	223	11	29	17	2	204	254

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
St. Catharines (ville)	108	120	24	13	4	0	136	133
Niagara Falls	111	156	0	8	0	10	111	174
Welland	61	56	0	0	6	0	67	56
Lincoln (ville)	74	51	0	0	3	6	77	57
Fort Erie	64	81	1	0	4	1	69	82
Niagara-on-the-Lake	38	62	6	30	0	0	44	92
Pelham	45	59	4	0	0	0	49	59
Port Colborne	7	16	0	0	8	0	15	16
Thorold (ville)	16	21	0	0	1	7	17	28
Wainfleet Township	10	7	0	0	0	0	10	7
St. Catharines-Niagara (RMR)	534	629	35	51	26	24	595	704

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. Catharines (ville)													
T3 2009	1	6,3	2	12,5	6	37,5	3	18,8	4	25,0	16	339 900	377 713
T3 2008	1	4,0	7	28,0	12	48,0	3	12,0	2	8,0	25	331 900	346 820
Cumul 2009	7	15,6	5	11,1	10	22,2	14	31,1	9	20,0	45	359 900	378 389
Cumul 2008	1	1,8	11	19,3	25	43,9	10	17,5	10	17,5	57	340 900	370 498
Niagara Falls													
T3 2009	5	8,3	18	30,0	23	38,3	9	15,0	5	8,3	60	322 990	317 282
T3 2008	6	13,6	12	27,3	9	20,5	13	29,5	4	9,1	44	300 000	310 863
Cumul 2009	11	10,0	27	24,5	35	31,8	20	18,2	17	15,5	110	329 450	341 652
Cumul 2008	21	18,1	29	25,0	25	21,6	22	19,0	19	16,4	116	300 000	339 352
Welland													
T3 2009	2	14,3	3	21,4	4	28,6	1	7,1	4	28,6	14	332 925	330 205
T3 2008	2	9,5	6	28,6	4	19,0	3	14,3	6	28,6	21	346 000	471 970
Cumul 2009	8	18,6	7	16,3	16	37,2	6	14,0	6	14,0	43	324 120	316 399
Cumul 2008	8	14,5	15	27,3	12	21,8	7	12,7	13	23,6	55	313 900	383 061
Lincoln (ville)													
T3 2009	1	5,9	2	11,8	7	41,2	1	5,9	6	35,3	17	349 900	410 219
T3 2008	4	20,0	3	15,0	6	30,0	4	20,0	3	15,0	20	349 900	391 547
Cumul 2009	7	12,1	6	10,3	21	36,2	8	13,8	16	27,6	58	347 900	402 802
Cumul 2008	9	19,1	9	19,1	15	31,9	7	14,9	7	14,9	47	330 900	372 975
Fort Erie													
T3 2009	8	50,0	3	18,8	1	6,3	1	6,3	3	18,8	16	242 000	257 275
T3 2008	8	26,7	8	26,7	3	10,0	3	10,0	8	26,7	30	298 000	390 616
Cumul 2009	26	40,0	8	12,3	7	10,8	9	13,8	15	23,1	65	275 000	330 452
Cumul 2008	24	34,8	14	20,3	12	17,4	8	11,6	11	15,9	69	282 000	353 420
Niagara-on-the-Lake													
T3 2009	0	0,0	2	10,0	3	15,0	4	20,0	11	55,0	20	410 900	474 905
T3 2008	0	0,0	0	0,0	4	16,7	7	29,2	13	54,2	24	407 400	426 942
Cumul 2009	0	0,0	2	4,5	6	13,6	7	15,9	29	65,9	44	429 450	471 152
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	11	15,9	18	26,1	40	58,0	69	410 900	445 683
Pelham													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	100,0	3	--	--
T3 2008	0	0,0	7	41,2	1	5,9	0	0,0	9	52,9	17	400 000	410 318
Cumul 2009	1	2,9	4	11,4	4	11,4	4	11,4	22	62,9	35	500 000	504 523
Cumul 2008	1	1,8	18	32,7	11	20,0	5	9,1	20	36,4	55	329 000	382 614
Port Colborne													
T3 2009	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
T3 2008	2	33,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	66,7	6	--	--
Cumul 2009	2	50,0	1	25,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2008	8	50,0	2	12,5	2	12,5	0	0,0	4	25,0	16	257 000	333 313
Thorold (ville)													
T3 2009	1	50,0	0	0,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
T3 2008	1	25,0	0	0,0	2	50,0	1	25,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2009	2	15,4	0	0,0	7	53,8	2	15,4	2	15,4	13	336 590	332 316
Cumul 2008	6	31,6	3	15,8	3	15,8	5	26,3	2	10,5	19	300 000	294 364

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Wainfleet Township													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	50,0	1	50,0	2	--	--
T3 2008	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	3	30,0	3	30,0	4	40,0	10	354 500	384 000
Cumul 2008	0	0,0	1	14,3	2	28,6	2	28,6	2	28,6	7	--	--
St. Catharines-Niagara (RMR)													
T3 2009	18	11,9	31	20,5	45	29,8	20	13,2	37	24,5	151	330 000	358 224
T3 2008	24	12,4	44	22,8	42	21,8	34	17,6	49	25,4	193	341 900	381 333
Cumul 2009	64	15,0	60	14,1	110	25,8	73	17,1	120	28,1	427	339 900	376 137
Cumul 2008	78	15,3	102	20,0	118	23,1	84	16,5	128	25,1	510	337 900	370 348

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés
Troisième trimestre 2009

Sous-marché	T3 2009	T3 2008	Variation en %	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. Catharines (ville)	377 713	346 820	8,9	378 389	370 498	2,1
Niagara Falls	317 282	310 863	2,1	341 652	339 352	0,7
Welland	330 205	471 970	-30,0	316 399	383 061	-17,4
Lincoln (ville)	410 219	391 547	4,8	402 802	372 975	8,0
Fort Erie	257 275	390 616	-34,1	330 452	353 420	-6,5
Niagara-on-the-Lake	474 905	426 942	11,2	471 152	445 683	5,7
Pelham	--	410 318	s.o.	504 523	382 614	31,9
Port Colborne	--	--	s.o.	--	333 313	s.o.
Thorold (ville)	--	--	s.o.	332 316	294 364	12,9
Wainfleet Township	--	--	s.o.	384 000	--	s.o.
St. Catharines-Niagara (RMR)	358 224	381 333	-6,1	376 137	370 348	1,6

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, St. Catharines
Troisième trimestre 2009

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2008	Janvier	360	-6,5	564	998	1 048	53,8	203 860	1,1	204 772
	Février	504	6,1	552	871	957	57,7	203 013	5,6	208 396
	Mars	478	-23,5	461	972	947	48,7	207 904	7,9	213 179
	Avril	643	1,4	536	1 332	1 092	49,1	195 713	-2,8	197 999
	Mai	620	-18,8	500	1 362	1 083	46,2	209 017	4,5	206 494
	Juin	638	-1,7	544	1 202	1 072	50,7	210 676	1,1	205 480
	Juillet	647	-6,4	521	1 244	1 102	47,3	203 428	0,2	197 770
	Août	565	-14,5	505	1 029	990	51,0	208 533	1,2	205 931
	Septembre	483	0,2	479	1 170	1 090	43,9	215 978	4,6	213 819
	Octobre	428	-19,5	452	1 060	1 084	41,7	187 242	-11,6	190 583
	Novembre	316	-32,5	395	744	968	40,8	191 801	-5,1	201 533
	Décembre	214	-29,1	387	444	995	38,9	192 851	-3,9	195 213
2009	Janvier	221	-38,6	362	900	982	36,9	193 374	-5,1	196 900
	Février	360	-28,6	413	849	1 016	40,6	191 733	-5,6	195 965
	Mars	406	-15,1	400	1 140	1 034	38,7	186 366	-10,4	194 349
	Avril	507	-21,2	427	1 079	948	45,0	198 534	1,4	199 244
	Mai	593	-4,4	467	1 067	897	52,1	208 546	-0,2	206 179
	Juin	677	6,1	527	1 071	943	55,9	216 968	3,0	206 272
	Juillet	643	-0,6	503	1 134	1 001	50,2	211 829	4,1	207 933
	Août	588	4,1	513	1 027	988	51,9	218 763	4,9	210 008
	Septembre	546	13,0	520	1 041	973	53,4	219 999	1,9	210 585
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T3 2008	1 695	-7,6		3 443			208 706	1,8	
	T3 2009	1 777	4,8		3 202			216 634	3,8	
	Cumul 2008	4 938	-8,0		10 180			206 296	2,4	
	Cumul 2009	4 541	-8,0		9 308			207 795	0,7	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (MLS®): (en l'occurrence les chambres immobilières du district de St. Catharines, de Niagara-Falls–Fort Erie et du district de Welland)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. Catharines-Niagara, 1997=100	IPC, 2002 =100 (Ontario)	Marché du travail de St. Catharines-Niagara			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	144,5	110,9	199,9	6,2	64,8	718
	Février	718	7,25	7,29	145,2	111,4	200,0	6,5	65,1	721
	Mars	712	7,15	7,19	145,6	111,7	200,9	6,4	65,3	725
	Avril	700	6,95	6,99	145,8	112,5	200,2	6,8	65,3	717
	Mai	679	6,15	6,65	145,9	113,6	198,5	7,2	65,1	709
	Juin	710	6,95	7,15	146,4	114,2	198,5	7,3	65,1	707
	Juillet	710	6,95	7,15	146,5	115,1	197,5	7,0	64,5	709
	Août	691	6,65	6,85	146,6	114,8	197,4	7,0	64,4	719
	Septembre	691	6,65	6,85	146,6	115,1	195,6	7,2	64,0	722
	Octobre	713	6,35	7,20	146,6	113,7	195,3	7,8	64,3	726
	Novembre	713	6,35	7,20	146,5	113,5	194,3	8,3	64,3	726
	Décembre	685	5,60	6,75	146,5	112,8	194,7	8,8	64,7	734
2009	Janvier	627	5,00	5,79	146,6	112,4	194,7	8,8	64,7	740
	Février	627	5,00	5,79	146,6	113,1	192,8	9,5	64,6	739
	Mars	613	4,50	5,55	146,2	113,7	190,5	9,6	63,9	729
	Avril	596	3,90	5,25	145,5	113,2	185,5	10,5	62,8	720
	Mai	596	3,90	5,25	145,1	114,0	182,2	10,6	61,8	722
	Juin	631	3,75	5,85	145,1	114,2	181,6	10,9	61,8	721
	Juillet	631	3,75	5,85	145,3	113,7	182,6	10,5	61,8	718
	Août	631	3,75	5,85	145,4	113,7	184,7	9,9	62,0	714
	Septembre	610	3,70	5,49		113,8	184,3	9,9	61,9	715
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64237_2009_Q04